DIE RHEINISCHE HYPOTHEKEN-BANK IN MANNHEIM

Felix Hecht





Vom Verfasser überreicht.

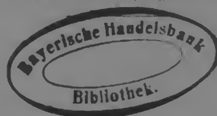
Die Rheinische Hypotheken-Bank in MANNHEIM.

Von

Dr. Felix Hecht,
Director der Rheinischen Hypotheken-Bank.

Zweite Auflage.

(Als Manuscript gedruckt.)



Mannheim.
Buchdruckerei von Schatt & Raisberger.
1873.

In der zweiten Auflage ist der Abschnitt V., die Prüfung der Hypothekengesuche umgearbeitet worden; alle andern Abschnitte sind unverändert geblieben. Die Beilagen sind um die Nummern VI., VII. vermehrt worden.

I.

Die Aufgabe der Rheinischen Hypotheken-Bank. Das Wesen der Pfandbriefe.

Die Aufgabe der Rheinischen Hypotheken-Bank wird durch das Wort „Hypotheken-Bank" angedeutet:

1) eine Hypotheken-Bank erstrebt den Erwerb von Hypotheken, und
2) sie will den Erwerb im bankmäßigen Geschäftsbetrieb vollziehen.

Die Hypotheken sollen sachliche und juristische Sicherheit bieten; ein Institut, welches sich zur ausschließlichen Aufgabe den Erwerb von Hypotheken macht, wird, was die Prüfung der Hypotheken betrifft, eine mehr amtliche, im guten Sinne des Wortes bureaukratische Verwaltung herstellen müssen; in dem Aufsichtsrath sollen die Grundbesitzer eine maßgebende Stimme haben, in der Direction solche Kräfte sein, welche eine Garantie für die sachliche und juristische Prüfung bieten.

Mit dieser amtlichen Verwaltung zur Prüfung der einzelnen Hypotheken muß eine kaufmännische Hand in Hand gehen, damit der Geschäftsbetrieb sich bankmäßig vollziehe.

Das zum Erwerb der Hypotheken erforderliche Capital wird, wenn die Hypotheken-Bank eine Actiengesellschaft ist, vorhanden sein, sobald die Actien begeben sind; die Rheinische Hypotheken-Bank hat von der ersten Actienserie im Betrag von 2 Millionen Thaler sofort 40% einzahlen lassen und sie arbeitet

demgemäß mit einem Actiencapital von 800,000 Thalern = fl. 1,400,000 = 2,400,000 Mark. Dieses Actiencapital ist das Grundcapital der Gesellschaft.

Das Grundcapital war rasch in Hypotheken angelegt, während die Ansprüche der Darlehenssuchenden mit der Ausdehnung des Geschäftsbetriebs im erhöhten Maaße an die Hypotheken-Bank herantraten. Es galt also Betriebscapital zu schaffen. Für die Beschaffung des Betriebscapitals hat sich im Laufe der Zeit — von Friedrich dem Großen bis zum heutigen Tage — bei den Hypotheken-Banken eine Technik ausgebildet, welche für das Wesen dieser Institute characteristisch ist: das in Hypotheken festgelegte Capital wird stets wieder flüssig gemacht, ohne daß die Hypotheken in ihrem Bestande eine Minderung erleiden. In Anwendung dieser Technik machen wir das Capital flüssig, indem wir auf Grund und unter Verpfändung der Hypotheken bis zum Betrage der erworbenen Hypotheken Hypotheken-Antheilscheine ausgeben. Durch den Verkauf dieser Hypotheken-Antheilscheine erhalten wir auf's Neue das ursprüngliche Capital und indem wir dies wiederum in Hypotheken anlegen, erhalten wir dann eine weitere Grundlage für die Begebung einer anderen Serie der Hypotheken-Antheilscheine. Die Hypotheken-Antheilscheine sind Schuldscheine, bei denen die Bank die Schuldnerin und die legitimirten Inhaber die Gläubiger sind.

Solche Schuldscheine, welche von der Hypotheken-Bank auf Grund und unter Verpfändung der erworbenen Hypotheken bis zum Betrag der erworbenen Hypotheken ausgegeben werden, nennen wir Pfandbriefe.

Die Hypotheken-Bank ruht also auf einer zweifachen Grundlage: auf dem Erwerb von Hypotheken und auf der Begebung von Pfandbriefen; sie hat eine zweifache Thätigkeit: sie gibt Geld (gegen Hypotheken) und sie nimmt Geld (gegen Pfandbriefe).

Die Actien schaffen das Grundcapital, die Pfandbriefe das Betriebscapital der Gesellschaft. Von dem Pfandbriefvertrieb ist die Existenz der Bank abhängig. Der Pfandbriefvertrieb wird aber durch das Vertrauen, welches die Bank genießt, stets bestimmt werden.

Dieses Vertrauen wird dadurch hergestellt, daß die Bank in dem Rufe eines soliden, jeder Speculation entrückten Instituts steht. Die Pfandbrief-Inhaber müssen die Ueberzeugung haben, daß die Hypotheken, auf deren Grund die Pfandbriefe ausgegeben werden, eine unzweifelhafte sachliche und juristische Sicherheit bieten. Die Hypotheken-Bank wird daher nur nach den strengsten Beleihungsgrundsätzen und unter Berücksichtigung der eigenthümlichen Gesetzgebung eines jeden Landes, in welchem sie wirkt, ihre Darlehen gewähren. Zur Befolgung der strengsten Beleihungsgrundsätze wird die Hypotheken-Bank durch den Kampf um's Dasein gezwungen; selbst ein unbegründeter Verdacht des Publikums in Betreff der für die Deckung der Pfandbriefe dienenden Hypotheken würde den Pfandbriefvertrieb hemmen und zur Schädigung des Geschäfts führen können. Zu einer sorgfältigen Auswahl der Hypotheken veranlaßt insbesondere aber auch die bei einer wohlorganisirten Hypotheken-Bank stets vorhandene starke Nachfrage nach Hypotheken. Und in nicht geringerem Maaße sollen die leitenden und die für die Bank als Aufsichtsräthe, Vertrauensmänner und Vertreter mit ihren Namen eintretenden Kräfte für die Beurtheilung der Solidität des Instituts einen Anhaltspunkt geben.

Eine Bank, welche bei der Beurtheilung von Hypothekengesuchen alle Momente, die in Betreff des Pfandobjects und in Betreff der Persönlichkeit der Darlehenssuchenden von Wichtigkeit sind, zum Mindesten mit derselben Strenge und jedenfalls mit größerer Technik prüfen will, wie irgend ein Capitalist desselben Ortes, ohne doch den bankmäßigen Geschäftsbetrieb zu beeinträchtigen, muß ausgezeichnete und zuverlässige

Kräfte der einzelnen Orte zu ihrer Unterstützung heranziehen. Nur in diesem Falle kann sie den individuellen Umständen des einzelnen Falles die geeignete Berücksichtigung schenken, alle lokalen Eigenthümlichkeiten erwägen, und doch alle Vorzüge des bankmäßigen Betriebes bieten; ihre Arbeit soll präcise und sicher sein, wie die Arbeit einer Maschine, aber nicht schablonenhaft, wie die letztere. Von diesen Erwägungen sind wir in der Organisation der Rheinischen Hypotheken-Bank geleitet worden.

Eine gänzlich irrige Ansicht wäre es, wenn man glaubte, daß von einer Hypotheken-Bank nicht ebenso strenge Beleihungsgrundsätze, wie von Sparcassen und Stiftungen, oder gar Privaten, zu beobachten sind; für die Beurtheilung der sachlichen und juristischen Sicherheit einer Hypotheke und für die Beantwortung der Frage, ob eine bestimmte Summe als jederzeitiger Verkaufswerth eines Objects zu betrachten sei, ist die Persönlichkeit des Gläubigers durchaus irrelevant.

Die Vorzüge einer Hypotheken-Bank sind nicht in der Gewährung eines exorbitanten Credits, sondern in der eigenthümlich technischen Organisation des Realcredits zu suchen. Diese ermöglicht es dem Schuldner gegenüber unter der einzigen Voraussetzung, daß er seine vertragsmäßigen Verbindlichkeiten pünktlich erfüllt, auf dasjenige Recht zu verzichten, welches dem Gläubiger die Hauptwaffe gibt, um unberechtigte Ansprüche durchzusetzen: die Bank verzichtet nämlich auf das Recht der Kündigung des gegebenen Darlehens, während sie dem Schuldner gestattet, dieses Kündigungsrecht auszuüben; eine Hauptaufgabe der Hypotheken-Bank besteht somit darin, den unkündbaren Credit an die Stelle des kündbaren zu setzen.

Die Darlehen sollen aber nicht auf ewige Zeiten gegeben werden, sie sollen nicht wie eine ewige Schuld auf dem Objecte haften; daher geht der Unkündbarkeit der Darlehen die vertragsmäßige Verpflichtung zur allmäligen Tilgung in zum

voraus verabredeten Quoten parallel: eine zweite Hauptaufgabe der Hypotheken-Bank ist also, das Annuitätensystem an die Stelle der Abtragung aufgenommener Hypothekendarlehen in ungetrennter Summe oder in Ratenzahlungen zu setzen.

Die technische Organisation des Realcredits durch die Hypotheken-Bank hat endlich den Vorzug, daß ein Institut besteht, welches zu jeder Zeit und in beliebigen Summen, sofern die genügende sachliche und juristische Sicherheit geboten ist, Darlehen gewährt.

Die in steter Regelmäßigkeit sich vollziehende Capitalansammlung ruht auf dem regelmäßigen Pfandbriefvertrieb, und indem die Hypotheken-Bank auf der einen Seite stets Darlehen bietet, auf der anderen Seite stets Darlehen erhält, löst sie die Aufgabe, Vermittlerin zwischen den Capitalisten und den Darlehenssuchenden, den capitalreichen und den capitalarmen Gegenden zu sein, und den Einen ein sicheres Anlagepapier, den Anderen unter den günstigsten Bedingungen Hypotheken zu gewähren.

II.

Die Arten der Darlehen und der Pfandbriefe.

Wir sagten, eine Hauptaufgabe der Hypotheken-Bank bestehe darin, den unkündbaren Credit an die Stelle des kündbaren zu setzen und wir haben nunmehr den Begriff eines unkündbaren und kündbaren Darlehens anzugeben.

1) Unkündbare Darlehen sind diejenigen Darlehen, welche von Seiten des Gläubigers unkündbar sind.

Diesen Darlehen steht die Zwangs-Amortisation zu Seite, daher heißen sie auch Annuitäten-Darlehen.

2) Kündbare Darlehen sind im Gegensatz hierzu diejenigen Darlehen, welche von Seiten des Gläubigers kündbar sind.

Für die Begriffsbestimmung der kündbaren und unkündbaren Darlehen ist also maßgebend, ob der Gläubiger das Recht der Kündigung hat.

In Bezug auf das Kündigungsrecht des Gläubigers kommen aber die verschiedensten vertragsmäßigen Einschränkungen vor, durch welche der Gläubiger sich insbesondere des Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit begibt, oder wonach er überhaupt darauf verzichtet, während der Schuldner seinerseits verspricht, an einem bestimmten Tage ohne vorherige Kündigung zu zahlen, (Darlehen mit bestimmter Verfallzeit).

Wir erwähnen ferner noch die Darlehen mit der Verpflichtung für den Schuldner zur Rückzahlung in Raten; diese Darlehen können in der Regel vom Gläubiger in ihrem ganzen Betrage gekündigt werden, wenn eine Ratenzahlung nicht eingehalten wird. Bei pünktlicher Einhaltung der Ratenzahlung hat der Gläubiger für die Regel nicht das Recht der Kündigung.

Obwohl die unkündbaren Darlehen von Seiten der Hypotheken-Bank begünstigt werden, so ist doch keineswegs ausgeschlossen, daß den Schuldnern auf ihr Verlangen auch unter den anderen Modalitäten die Darlehen gegeben werden können und volkswirthschaftlich steht nichts im Wege, daß Hypotheken-Banken unter gewissen, hier nicht näher zu erörternden Voraussetzungen kündbare Darlehen, Darlehen mit bestimmter Verfallzeit oder mit der Rückzahlung in Raten den Darlehenssuchenden gewähren.

Den Arten der Darlehen entsprechen die Arten der Pfandbriefe.

1) Unkündbare Pfandbriefe sind diejenigen Pfandbriefe, welche von Seiten der Gläubiger, also der Pfandbrief-Inhaber unkündbar sind.

Diesen steht die allmälige Amortisation von Seiten des Schuldners, also der Bank, zur Seite.

2) Kündbare Pfandbriefe sind diejenigen Pfandbriefe, welche von Seiten der Gläubiger, also der Pfandbrief-Inhaber kündbar sind.

Das Kündigungsrecht kann aber eingeschränkt sein. Vor Allem kann sich der Gläubiger für eine bestimmte Zeit des Kündigungsrechts begeben oder die Pfandbriefe können an einem zum Voraus fixirten Termine fällig werden (Pfandbriefe mit bestimmter Verfallzeit). Noch zahlreiche andere Spielarten kommen vor.

III.

Die Entstehungsgeschichte der Rheinischen Hypotheken-Bank.

Während in Preußen seit dem Ende des vorigen Jahrhunderts die Organisation des Realcredits sich stufenweise vervollkommnet hat, ist in anderen Theilen Deutschlands, und namentlich in Süddeutschland, die Fürsorge für den Realcredit bis in die neueste Zeit sehr mangelhaft gewesen und doch war die Erkenntniß, daß eine Reform des Realcredits nothwendig sei, fast allgemein verbreitet.

In Baden, dessen Hypotheken-Gesetzgebung, ebenso wie das Grund- und Pfandbuchwesen einer Reform dringend bedarf, war die Errichtung von Bodencredit-Anstalten seit dem Jahre 1867 ein regelmäßig wiederkehrendes Thema der Kreisversammlungen; es wurden hier und da Commissionen beauftragt, die Statuten einer solchen Anstalt zu entwerfen, und von diesen Statuten-Entwürfen wollten die einen die genossenschaftliche Organisation, die anderen auf Actien begründete

Institute; auch darin herrschten verschiedene Anschauungen, ob der Kreisverband für die Verbindlichkeiten der betreffenden Hypotheken-Bank die Haftbarkeit übernehmen oder ob die Bank als eine private, durch die moralische Unterstützung des Kreisverbandes begünstigte Anstalt in ihre Laufbahn eintreten sollte.

Nur im Kreis Lörrach reiften die Beschlüsse zur That, und am 30. Juni 1868 fand die Constituirung der dortigen Kreis-Hypothekenbank statt. Man entschied sich für die Form der Actiengesellschaft, und der Kreis Lörrach selbst übernahm zwar nicht die Haftbarkeit für die Verbindlichkeiten des Instituts, aber er begnügte sich doch auch nicht mit der Zusage einer nur moralischen Unterstützung, sondern betheiligte sich mit einer größeren Anzahl von Actien.

Die eigenthümliche Erscheinung, daß in vielen Kreisen das Thema besprochen wurde, aber nur in einem einzigen Kreise der Besprechung die Ausführung folgte, ist nicht aus einem Mangel an Thatkraft zu erklären. Die Ausführung wurde in den anderen Kreisen dadurch verhindert, daß man sich über die problematische Natur solcher Kreisanstalten, auf welchem Prinzip sie auch beruhen mögen, kein Hehl machen konnte: eine verhältnißmäßig theure Verwaltung, eine geringe Verkehrsfähigkeit der Pfandbriefe, die Gefahr gleichzeitiger größerer Verluste ohne gehörigen Rückhalt: diese Hauptmomente wurden gegen die Errichtung von Kreisanstalten zu Gunsten einer Landesbank hervorgehoben.

Für die Errichtung einer Landesbank schien jede Aussicht zu fehlen.

Da trat im Juli 1870 die Rheinische Credit-Bank in's Leben und in dem Paragraphen 51 ihrer Statuten behielt sie sich vor, „eine besondere Zweiganstalt für das Hypothekengeschäft mit besonderer Dotirung an Capital und besonderer Rechnungsführung zu gründen.“

Die Rheinische Credit-Bank war zunächst ein Credit-Institut für Baden, hervorgerufen durch eine Reihe mit den Landesverhältnissen sehr vertrauter Männer und gefördert durch das Vertrauen und die Sympathie, welche sie rasch sich allseitig zu erwerben verstand.

Aber gerade die rasche Zunahme des regelmäßigen Bank-geschäfts mußte die Leiter des Instituts bald überzeugen, daß diese Bank nicht in der Lage sei, bei einer entsprechend fort-schreitenden Entwicklung den seinem ganzen Wesen nach eigen-thümlich gestalteten Betrieb einer Hypotheken-Bank als einer Zweiganstalt mitzuübernehmen. Und somit stand man wiederum vor der Frage, ob die Errichtung einer Hypotheken-Bank für Baden erfolgen werde.

Allein der Funke hatte unterdessen im Lande gezündet. Der Wunsch, ein Landesinstitut zu besitzen, welches die Pflege des Boden- und Communal-Credits sich zur Aufgabe stelle, äußerte sich in zahlreichen Anfragen an die Rheinische Credit-Bank. Und da auf der einen Seite das Capital vorhanden, auf der andern Seite durch alle vorausgegangenen Verhand-lungen in unwiderleglicher Weise die Bedürfnißfrage entschieden war, so galt es nur noch, in geeigneter Art die Verbindung zwischen Capital und Grundbesitz herzustellen, um eine selbst-ständige Hypotheken-Bank zu begründen.

Diese Verbindung gelang.

So trat denn mit dem 28. November 1871 die Rheinische Hypotheken-Bank in's Leben.

Von Bank-Instituten waren vertreten: die Rheinische Credit-Bank in Mannheim, die Württembergische Vereinsbank in Stuttgart, die Deutsche Vereinsbank in Frankfurt, die Basler Handelsbank in Basel.

Die Liste der ersten Zeichner für die sofort zur Emission gelangten Actien enthält eine Reihe der im badischen Lande bekanntesten Namen.

In den Aufsichtsrath wurden sogleich, oder durch Cooptation später, die Mitglieder gewählt, welche unten (Beilage VI.) angegeben sind.

Der Entstehungsgeschichte nach mußte die Bank zunächst Baden ihre Thätigkeit widmen. Die Resultate ihrer Wirksamkeit, welche im Einzelnen aus dem Geschäftsbericht für das Jahr 1872 ersichtlich sind, liegen auch nach anderen Richtungen hin schon heute klar zu Tage:

im Lande hat sich die Ueberzeugung Bahn gebrochen, daß allen berechtigten Ansprüchen des Realcredits zu jeder Zeit und in beliebiger Größe von uns entsprochen werden kann; die im vorigen Jahr noch in größeren Städten des Landes vorhandene Wohnungsnoth ist wesentlich durch unsere Unterstützung gehoben worden. An die Stelle des kündbaren Credits tritt immer mehr der unkündbare Credit, die Ausbeutung des capitalsuchenden Grundbesitzers durch Makler und Gläubiger wird seltener. Diese Resultate konnten nur dadurch erreicht werden, daß wir uns bestrebten, eine mit allen denkbaren Garanticen ausgestattete und rasch Vertrauen erweckende Organisation herzustellen.

IV.

Die Organisation der Rheinischen Hypotheken-Bank.

Wir unterlassen es hier, die Befugnisse aufzuzählen, welche der Generalversammlung nach § 32—44, dem Aufsichtsrath nach § 45—47 und der Direction nach § 55—58 zustehen. Denn in diesen Statutenparagraphen sind nur die allgemeinen durch Gesetz und Herkommen für die Organisation einer Hypo-

theken-Bank im Laufe der Zeit herausgebildeten Normen präcisirt. Diese allein würden aber nicht ausgereicht haben, um die obigen Resultate rasch zu erzielen. Wir waren vielmehr bemüht, der Bank ein eigenthümliches Gepräge zu geben und unter Beobachtung der in den Statuten gegebenen Normen den Bau nach innen wie nach außen weiter zu führen. Nach innen wird für ein Bankinstitut der Bau gefördert, wenn die einzelnen Organe nicht nebeneinander, sondern miteinander arbeiten, und nicht etwa nur periodisch in Function treten, sondern dauernd für das Gedeihen und die Fortentwickelung des Instituts thätig sind; nach außen wird der Bau vervollkommnet, wenn in immer weiteren Kreisen hervorragende Kräfte für das Institut gewonnen werden und somit nicht nur die Actionäre und Gläubiger der Gesellschaft, sondern auch zahlreiche andere bewährte Männer für das Institut wirken.

Der Aufsichtsrath der Rheinischen Hypotheken-Bank übt nicht von Zeit zu Zeit und eingeengt durch die wenigen Stunden einer Sitzung, sondern dauernd die ihm obliegende Controle über den Geschäftsgang. Nach zwei Seiten hin ist diese Controle von hohem Werthe; denn eine zweifache Gefahr tritt bei der Entwickelung eines Bodencreditinstituts unabweisbar heran:

zunächst die Gefahr, daß es nicht dem Grundcreditgeschäft treu bleibe, und in ein allgemeines Bankgeschäft übergehe: dieser wird der Aufsichtsrath einer Hypotheken-Bank, namentlich, wenn in dem Aufsichtsrath der Bank die Grundbesitzer vertreten sind, am Besten begegnen, wenn er aus seiner Mitte eine ständige Commission bestellt, welche die in den Statuten dem Aufsichtsrathe zugedachten Functionen ständig wahrnimmt.

Eine solche Commission ist von Seiten des Aufsichtsraths der Rheinischen Hypotheken-Bank gebildet worden. Sie besteht aus fünf Mitgliedern des Aufsichtsraths und mindestens drei Mitglieder dieser Commission müssen für einen giltigen Commissionsbeschluß zusammenwirken; der Präsident des Aufsichts-

raths und der stellvertretende Präsident haben als solche das Recht, den Commissionssitzungen mit entscheidender Stimme beizuwohnen.

Der Aufsichtsrath der Bank delegirt aber ferner jährlich ein Mitglied in die Direction und dieser Delegirte des Aufsichtsraths wirkt bei allen Entscheidungen der Direction mit.

In den Commissionssitzungen fungirt das in die Direction delegirte Mitglied des Aufsichtsraths als Correferent neben dem referirenden Mitgliede der Direction.

Während der Aufsichtsrath nur die allgemeinen, leitenden Grundsätze der Bank durch die verschiedenen Reglements feststellt, hat die ständige Commission einen dauernden Einfluß auf die Anwendung dieser leitenden Grundsätze für die einzelnen Geschäfte. Und gerade hierdurch wird der zweiten Gefahr vorgebeugt, welche noch viel mehr als die erste für eine Hypotheken-Bank vorhanden ist.

Die zweite Gefahr besteht offenbar darin, daß irgend einem Hypothekengesuch willfahren werden könnte, welches kein Recht auf Berücksichtigung hat. Der ständigen Commission werden daher von Seiten der Direction alle einzelnen Hypothekengesuche nach Abschluß der Vorverhandlungen und bevor eine definitive Zusage an den Darlehenssuchenden erfolgt, vorgelegt. Erst wenn die Commission mit der Direction darin einverstanden ist, daß und unter welchen Modalitäten dem Gesuche willfahren werden könne, findet die Zusage an die Darlehenssuchenden statt.

Und wie für die Hypothekengesuche, so werden auch alle für den Pfandbriefvertrieb relevanten Punkte in der Commission mit der Direction erörtert.

Sobald in den Berathungen der Direction mit der Commission sich ergibt, daß die zu fassenden Beschlüsse von besonderer Tragweite sind oder doch innerhalb der vom Aufsichtsrath gegebenen Reglements nicht erledigt werden können, wird der Aufsichtsrath selbst berufen Sind es Angelegenheiten,

deren Erledigung ohne Gefährdung der Bankinteressen keinen Aufschub duldet, so werden zum Mindesten die nahe wohnenden Mitglieder des Aufsichtsraths berufen, und in einer „dringenden" Aufsichtsrathssitzung, für welche aber wenigstens 7 Mitglieder anwesend sein müssen, die nöthigen Beschlüsse gefaßt.

Durch die ständige Commission und durch das in die Direction delegirte Mitglied des Aufsichtsraths ist für die Rheinische Hypotheken-Bank in der einzig möglichen Weise eine dauernde Controle in der Art hergestellt, wie sie mit der Zeit für alle Banken als nothwendig erkannt werden wird. Mit der auch gesetzlich steigenden Verantwortlichkeit des Aufsichtsraths wird der Aufsichtsrath einer jeden Bank auf Mittel denken, welche ihm die Erfüllung der übernommenen Controlpflicht ermöglichen und man wird, wie wir glauben, nicht in der Bestellung eines Regierungscommissärs, sondern in der Bestellung einer ständigen Commission aus der Mitte des Aufsichtsraths dieses Mittel finden.

Der innere Ausbau reicht aber nicht aus, um eine Bank zur Blüthe zu bringen und jene Aufgabe zu lösen, welche in dem erfolgreichen Betrieb des Hypotheken- und des Pfandbrief-Geschäfts, also in der Herstellung einer dauernden Capitalnachfrage und eines dauernden Capitalangebots besteht; hierzu bedarf sie vielmehr der Organisation nach außen.

Damit die Direction und die ständige Commission zunächst über jedes einzelne Hypothekengesuch unter Berücksichtigung der reglementmäßigen Bestimmungen ein nach allen Seiten hin richtiges Urtheil abgeben könne, bedarf sie zuverlässiger Mitarbeiter an allen einzelnen Orten, aus welchen Darlehensgesuche an die Bank gelangen und wohin die Bank Darlehen zu gewähren principiell entschlossen ist. Sie muß hierfür Vertreter und Mitarbeiter gewinnen, welche das Vertrauen des Landes im hohen Maaße genießen und die zugleich eine große Personal- und Lokalkenntniß besitzen, um dieselbe für

die Beurtheilung von Hypothekengesuchen in alle Verhältnisse einzuweihen, welche in Betreff des Pfandobjects und des Darlehenssuchenden von Wichtigkeit sind. Sie soll im Stande sein, ein jedes Gesuch zum Mindesten mit derselben Strenge und jedenfalls mit größerer Technik zu prüfen, wie irgend ein Capitalist desselben Ortes, ohne den bankmäßigen Geschäftsbetrieb zu beeinträchtigen.

Für das Pfandbriefgeschäft bedarf sie dagegen kaufmännisch geschulter Kräfte, solcher Männer, welche in den Kreisen der zur soliden Geldanlage geneigten Capitalisten Ansehen und Vertrauen genießen. Will es der Zufall, daß an dem einzelnen Ort eine für die beiden bezeichneten Aufgaben in gleicher Weise geeignete Kraft sich findet, so wird diese für das Hypotheken- und Pfandbrief-Geschäft gewählt, im anderen Falle tritt eine Theilung der Functionen ein und dem Einen wird das Pfandbriefgeschäft, dem Andern das Hypothekengeschäft zugewiesen. In diesem Sinne haben wir für Baden und für die angrenzenden deutschen Staaten unsere Organisation hergestellt.

So ruht denn die Bank, näher zugesehen, auf der gemeinschaftlichen Arbeit zahlreicher Kräfte, sie ruht auf einer breiten starken Grundlage; die Direction verwerthet das durch die gemeinschaftliche Arbeit gebotene Material, während sie gleichzeitig den Impuls zur Arbeit gibt und die Richtung derselben je nach den Zeitumständen bezeichnet.

Die obigen Ausführungen zeigen aber auch, daß die Rheinische Hypotheken-Bank nicht, wie manche andere Institute, in den Kreisen der Agenten und Makler ihre Arbeitskräfte sucht, sondern daß sie unter den angesehensten Grundbesitzern und Kaufleuten der einzelnen Länder die geeigneten Mitarbeiter wählt. Und nur dahin dehnt sie ihren Wirkungskreis aus, wo sich in diesem Sinn geeignete Mitarbeiter finden.

V.

Die Prüfung der Hypothekengesuche.

(Beilagen V., VI., VII.)

Nachdem wir bis dahin gezeigt, wie durch die Organisation der Bank eine Garantie dafür geboten wird, daß die Bank nur Gesuche erster Qualität berücksichtigt und auch darauf hingewiesen haben, daß die Hypotheken-Bank durch den Kampf um's Dasein zur Befolgung der strengsten Beleihungsgrundsätze hingedrängt wird, erscheint es immerhin nothwendig noch die Hauptgrundsätze anzugeben, nach welchen die einzelnen Hypotheken-Gesuche selbst ihre Erledigung finden. Ohne diesen Gegenstand vollständig hier erschöpfen zu können, — die vollständige Erörterung würde die Darstellung der Theorie des Realcredits im weitesten Umfange erfordern — wollen wir drei Hauptfragen kurz beantworten:

I.

Welche Grundsätze werden bei der Gewährung hypothekarischer Darlehen eingehalten?

Die Grundsätze, welche bei der Gewährung hypothekarischer Darlehen eingehalten werden, sind in den Reglements enthalten (s. Beil. V., VI., VII.). Diesen Reglements liegen die Gedanken zu Grunde:

1) daß hypothekarische Darlehen nur auf solche Liegenschaften zu gewähren sind, welche einen dauernden und sicheren Ertrag geben,

2) daß die Liegenschaften einen jederzeitigen Verkaufswerth haben müssen,

3) daß neben den Realgarantieen auch genügende Personalgarantieen vorhanden sein sollen.

A. Die Bank beleiht insbesondere:

1) von den fruchttragenden Grundstücken Aecker, Gärten und Wiesen bis zur Hälfte des Schätzungswerthes, Weinberge bis zu ein Drittel ihres Werthes und bei Waldungen wird in der Regel nur der Bodenwerth berechnet;
2) Gebäulichkeiten werden nur in Städten beliehen. Unter Städten versteht die Bank Orte, an welchen die Häuser einen jederzeitigen Verkaufswerth haben. Erfahrungsmäßig sind dies für die Regel Orte nicht unter 6000 Einwohner In Orten über 6000 Einwohner kann die Verkäuflichkeit der Häuser wiederum eine größere oder geringere sein. Darnach bemißt sich die Höhe der auf die Gebäulichkeiten zu gewährenden Darlehenssumme.
3) Werden in Orten unter 6000 Einwohner Gebäulichkeiten im Verein mit fruchttragenden Grundstücken zum Unterpfand gegeben, so muß die in fruchtragenden Grundstücken gebotene Sicherheit mindestens ²/₃ der Gesammtsicherheit sein.
4) Bauplätze sind in der Regel von der Beleihung ausgeschlossen, doch kann ein hierauf bezügliches Gesuch in Erwägung gezogen werden, wenn die Plätze in der besten Lage einer größeren Stadt sich befinden, nach dem Urtheil von lokalkundigen Sachverständigen einen jederzeitigen Verkaufswerth repräsentiren, das Darlehen nur im ersten Drittel des ermittelten jederzeitigen Verkaufswerths und nur auf kurze Zeit verlangt wird und eine vorherige Lokalinspektion durch ein Mitglied der Direction ein günstiges Resultat ergeben hat. Bei der Ermittlung des Werths solcher Plätze ist besondere Vorsicht geboten, da nicht selten gerade für Bauplätze durch Immobilien-Spekulationen eine vorübergehende Preissteigerung herbeigeführt und vielfach erst in der Zukunft sich entscheidende Momente auf die Taxation solcher Plätze ihren Einfluß üben. Eine Hypotheken-Bank aber soll nicht die Zukunfswerthe, sondern die

gegenwärtig vorhandenen Liegenschaftswerthe und damit im Zusammenhang nicht die Möglichkeit einer Werthsteigerung der zu beleihenden Pfandobjekte wohl aber die Möglichkeit eines Sinkens der Liegenschaftspreise in's Auge fassen.

5) Für die Höhe der Beleihung von Gebäulichkeiten gibt es eine äußerste logische Grenze:

Die Darlehenssumme darf die Brandversicherungssumme zusammengenommen mit dem Werthe des Bauplatzes nicht übersteigen, sie soll aber ferner nach dem Reglement höchstens 3/5 der Taxationssumme sein. Demnach würde die Bank in deutschen Städten ersten Ranges Häuser höchstens bis zu 60 % der Taxationssumme beleihen können. Unter der Taxationssumme verstehen wir die Summe, zu welcher das Pfandobjekt selbst in schlechten Zeiten veräußert werden kann, also nicht die amtliche, sondern die von uns ermittelte Taxationssumme.

B. Bei der Wohnungsnoth, welche in einzelnen Städten herrschte und herrscht, werden vielfach von solchen, die im Bau eines Hauses begriffen sind, Gesuche um eine mit fortschreitendem Bau ratenweise Auszahlung an die Bank gerichtet. Mit Rücksicht hierauf hat die Bank ein Reglement ausgearbeitet, gemäß welchem solche Darlehen gewährt werden. Bei der Einhaltung dieses Reglements hat die Bank hypothekarische Sicherheit und der im Bau eines Hauses begriffene Darlehenssuchende die nöthigen Baugelder. (s. Beil. VI.)

C. Da nicht selten Darlehensgesuche von Seiten gewerblicher Etablissements vorgelegt werden, hat die Bank in einem Reglement (s. Beil. VII.) die Grundsätze über die Beleihung gewerblicher Etablissements festgestellt. Der Grundgedanke dieses Reglements ist, daß gewerbliche Etablissements nur insofern beliehen werden können, als sie liegenschaftlichen Werth haben und nur insoweit, als für sie die allgemeinen, für die Beleihung von Liegenschaften geltenden Grundsätze angewendet

werden können. Eine Hypotheken-Bank soll pflichtgemäß gewerbliche Etablissements nur dann beleihen, wenn sie ohne Rücksicht auf ihre derzeitige Bestimmung als Etablissement, d. h. als Liegenschaft einen Werth haben; sie soll aber billigerweise ein Etablissement nicht deßhalb von der Beleihung ausschließen, weil es gewerblichen Zwecken dient.

D. Nach Festungen haben wir bis dahin keine Darlehen gewährt. Die Gewährung von Darlehen nach Festungen könnte nur auf Grund des Festungs-Rayons-Gesetzes für das deutsche Reich vom 21. December 1871 geschehen. Hiernach sind für jede Festung drei Rayons zu unterscheiden und der Umstand, in welchem Rayon das zu verpfändende Objekt liegt, wird für die Frage, ob überhaupt und bis zu welcher Höhe das Darlehen gewährt werden kann, von entscheidender Wichtigkeit sein. Da aber gegenwärtig wesentliche Umgestaltungen für die deutschen Festungen in Aussicht stehen und diese Umgestaltungen für uns nicht irrelevant sein werden, so erscheint es nothwendig zunächst zu warten, bis diese Umgestaltungen vollzogen sind und erst dann das Reglement auszuarbeiten, auf Grund dessen Darlehen nach Festungen gegeben werden.

E. Mit besonderer Vorsicht ist zu verfahren, wenn hypothekarische Forderungen, welche für den Verkäufer eines Grundstücks zur Sicherung seiner Restansprüche entstanden sind, zur Cession angeboten werden.

Die Bank hält den Grundsatz fest, daß die Erhebungen über die Güte des Kaufschillings ebenso eingehend zu machen sind, wie die Erhebung für eine neu zu bestellende Hypothek; sie verlangt ferner, daß der Cedent für den richtigen Eingang von Capital und Zinsen haftet und unter Umständen verlangt sie sogar, daß der Cedent für die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten einen Bürgen stellt. Sie verhütet durch diese Bestimmungen, daß der Bank solche Kaufschillingsforderungen zur

Cession angeboten werden, welche dem Cedenten selbst lästig geworden sind, oder welchen ein Scheinkauf zu Grunde liegt.

Für das Obige sind wir von der Voraussetzung ausgegangen, daß die Bank richtige Schätzungen für ihre Beleihungen hat und wir erörtern nunmehr, welche Sicherheit dafür besteht, daß sie richtige Schätzungen erlange.

II.

Welche Sicherheit besteht dafür, daß richtige Schätzungen erlangt werden?

Die Nachforschungen der Bank erstrecken sich auf drei Fragen:

1) wie hoch die letzten Erwerbspreise der Pfandobjecte gewesen sind?
2) welchen Werth die Pfandobjecte derzeit haben?
3) ob und zu welchem Preise die Pfandobjecte auch in sehr schlechter Zeit veräußerlich sind?

Um im Betreff dieser Fragen genügende Auskunft zu erlangen, hat die Bank den Grundsatz, daß nach keinem Orte Darlehen gegeben werden, an welchem nicht unsere Organisation nach allen Seiten hin hergestellt ist. Und diese Organisation wird niemals brieflich, sondern stets persönlich durch ein Mitglied der Direction hergestellt. Ihr gehen an Ort und Stelle zu vervollständigende eingehende Erkundigungen über die betreffenden Lokal- und Personalverhältnisse voraus. Die auf solche Weise gewonnenen und so, wie oben angegeben, qualificirten Vertreter haben das Recht, ein jedes Gesuch, welches den reglementmäßigen Anforderungen nicht entspricht, und nach eingehender Erwägung als ein Gesuch erster Qualität nicht empfohlen werden kann, kurzer Hand und ohne weiteren Bericht an die Direction entweder ganz zurückzuweisen, oder doch den Darlehenssuchenden darauf aufmerksam zu machen, daß dasselbe nicht so, wie es beantragt ist, empfohlen werden kann, daß vielmehr die Beschränkung des Gesuchs auf

eine geringere Darlehenssumme oder die Annahme eines unkündbaren Darlehens anstatt eines kündbaren, oder irgend welche andere die Bank sicher stellenden besonderen Modalitäten nothwendig erscheinen.

Sofern zwischen dem Darlehenssuchenden und dem Vertreter eine Uebereinstimmung erzielt ist, haben die Vertreter in den Ländern, in welchen eine amtliche Schätzung der Pfandobjecte statthat, die Aufgabe, ihre begutachtende Meinung über die Schätzung der Pfandobjecte und über die Persönlichkeit des Darlehenssuchenden in ihrem Bericht an die Direction abzugeben. Da wo eine solche amtliche Schätzung nicht statt hat, haben die Vertreter den Darlehenssuchenden zu veranlassen, daß er durch die von der Bank ein für allemal oder für den einzelnen Fall bezeichneten Sachverständigen eine Schätzung fertigen lasse und sie haben auch diese Schätzung nachdem eine Uebereinstimmung ihrerseits mit den Darlehenssuchenden erzielt ist, der Bank mit ihrer begutachtenden Meinung zu übermitteln.

Die Direction prüft dann, ob dem Gesuche, so wie es nun gestellt ist, oder ob ihm unter anderen Modalitäten willfahren werden kann. Sie zieht insbesondere, sofern irgend welche Zweifel über den Werth des Pfandobjects oder über die persönliche Zuverlässigkeit des Darlehenssuchenden entstehen, entweder bei dem Vertreter, oder auch bei anderen ihr nahestehenden Vertrauensmännern weitere Erkundigungen ein. Nicht selten verlangt sie eine neue Begutachtung durch einen anderen Sachverständigen und bei größeren Darlehensgesuchen werden die Verhandlungen niemals abgeschlossen, bevor ein Mitglied der Direction an Ort und Stelle persönlich alle actenmäßigen Angaben controlirt und sich von der Sicherheit der Anlage überzeugt hat.

Sind in diesem Sinne die Verhandlungen nach allen Seiten hin abgeschlossen, so faßt die Direction ihre vorläufige

Entschließung in collegialer Berathung, sie enthält sich jedoch der definitiven Zusage, um das Gesuch zunächst der ständigen Commission vorzulegen, für welche das in die Direction delegirte Mitglied des Aufsichtsraths das Correferat ausarbeitet. Sofern die Direction und die Commission einstimmig der Ansicht sind, daß dem Gesuche willfahren werden könne, erfolgt die definitive Zusage.

Es sei schließlich noch daran erinnert, daß bei solchen, welche dauernd mit der Prüfung von Hypothekengesuchen sich befassen, das Auge für die Schwächen geschärft wird, welche dem Laien nicht auffallen würden, daß durch die ausgedehnten Geschäftsbeziehungen die Erfahrung, welche Andere im Lauf der Zeit gesammelt haben, der Bank zugetragen wird und daß bei der stets vorhandenen starken Nachfrage nach Hypotheken auch ein äußeres Motiv zur sorgfältigsten Auswahl der vorgelegten Darlehensgesuche gegeben ist.

Ergibt sich aus den Erörterungen sub. I. und II., welche Garantien vorhanden sind um volle Gewißheit zu erlangen, daß für jedes einzelne Geschäft die sachliche Sicherheit und das Vorhandensein der nöthigen Bürgschaft in der Persönlichkeit des Darlehenssuchenden geprüft wird, so erübrigt noch, darauf hinzuweisen, welche Sicherheit dafür besteht, daß auch die nach der betreffenden Gesetzgebung nothwendigen Formen beobachtet werden.

III.

Die Prüfung der Rechtssicherheit.

1) Bevor die Direction die Geschäftsthätigkeit nach irgend einem Lande oder Landestheile eröffnet, wählt sie, wie für die Feststellung der sachlichen, so auch für die Feststellung der juristischen Sicherheit ihre Vertrauensmänner. Sie wählt hierzu die tüchtigsten Juristen des betreffenden Landes und wo es nach der Hypothekengesetzgebung zweckmäßig erscheint

die tüchtigsten Notare. Mit diesen Vertrauensmännern wird der Wortlaut der Drucksachen festgestellt, welche für den Betrieb des Hypothekengeschäfts nothwendig sind. Dahin gehören namentlich die Capitalzusagescheine. Erst nach vollständiger Erfüllung aller Formalitäten gelangen die Darlehen zur Auszahlung.

2) Die Direction zahlt insbesondere nach den Ländern des französischen Hypothekenrechts kein Darlehen, bevor in dem Gutachten eines Notars bestätigt wird, daß die volle Rechtssicherheit vorhanden ist.

3) An den Orten, an welchen die Darlehenssuchenden gewohnt sind, für die Erlangung hypothekarischer Darlehen sich an die Juristen zu wenden, wie namentlich in größeren Städten, haben wir je einen der tüchtigsten Juristen für die betreffenden Orte zu Vertretern für das Hypothekengeschäft und diese überwachen persönlich die ordnungsmäßige Anfertigung der Urkunden und die Abwickelung eines jeden Geschäftes.

4) So tüchtig aber auch unsere juristischen Vertreter sein mögen, so stehen dieselben doch unter der Controle der Direction. Jede Urkunde wird von der Direction auch nach ihrer juristischen Seite hin geprüft. Die Direction ist mit der Gesetzgebung der Länder vertraut, nach welchen sie Darlehen gewährt.

Wir haben es für nothwendig erachtet, für jedes, selbst für das kleinste Darlehensgesuch eine Prüfung in der obigen Art eintreten zu lassen, weil die Hypotheken die Deckung für die Pfandbriefe bilden. Und wir glauben hiernach nicht zu viel zu sagen, wenn wir behaupten, daß der obigen Aufgabe entsprechend ein jedes Gesuch mit derselben Strenge und mit größerer Technik von uns geprüft wird, als dies von irgend einem Capitalist des Ortes geschehen kann, aus welchem das Darlehensgesuch an uns gelangt.

VI.

Die Pfandbriefe der Rheinischen Hypotheken-Bank.

(Beilage II. S. 39—41.)

Durch Erlaß des Großh. Bad. Ministeriums des Innern vom 9. Januar 1872 ist die Rheinische Hypotheken-Bank in Mannheim ermächtigt worden, in Höhe der ihr zustehenden hypothekarischen Forderungen und bis zum Höchstbetrage von zehn Millionen Thaler verzinsliche Pfandbriefe auszugeben. Die Pfandbriefe sind, wie oben nachgewiesen, Schuldscheine, welche von der Hypotheken-Bank auf Grund und unter Verpfändung der erworbenen Hypotheken bis zum Betrage der erworbenen Hypotheken ausgegeben werden. Sie schaffen das Betriebscapital der Gesellschaft, während die Actien das Grundcapital schaffen.

Diese Pfandbriefe bieten eine höhere Garantie, als die Hypotheken selbst, auf deren Grund sie ausgegeben werden, denn für die Pfandbriefe haften:

a. die der Gesellschaft zustehenden hypothekarischen Forderungen bis zum vollen Betrage der emittirten Pfandbriefe;

b. das Actiencapital, welches vorläufig zwei Millionen Thaler mit 40 % Einzahlung = 800,000 Thaler = 2,400,000 Mark beträgt;

c. der Reservefond, welchem nach den Statuten wenigstens 5 % des jährlichen Reingewinnes zuzuweisen sind, und dem für das Jahr 1872 bereits eine beträchtlich höhere Summe zugewiesen wurde.

Würden die Pfandbriefe nur auf Grund der erworbenen Hypotheken ausgegeben, so daß die Gesammtheit der Hypotheken für die Gesammtheit der ausgegebenen Pfandbriefe haftet, so wären doch in der That nur Schuldscheine der Gesellschaft vorhanden und die Bezeichnung „Pfandbriefe" wäre zum Min-

desten nicht ganz correct; allein die Pfandbriefe der Rheinischen Hypotheken-Bank werden auf Grund und unter Verpfändung der Hypotheken zu Gunsten der Pfandbrief-Inhaber ausgegeben, so daß die Pfandbrief-Inhaber ein Vorzugsrecht vor allen andern Gläubigern der Gesellschaft an den Hypotheken haben. Ein solches Vorzugsrecht kann nicht durch einen Statuten-Paragraphen, auch nicht durch eine örtliche Absonderung der Hypotheken von den andern Titeln der Gesellschaft hergestellt werden — Beides haben andere Gesellschaften für möglich gehalten —, vielmehr wird dieses Vorzugsrecht nur durch die Beobachtung derjenigen Gesetzesnormen begründet, welche für die Verpfändung der Hypotheken nach dem Landesrechte maßgebend sind. Die Rheinische Hypotheken-Bank hat in diesem Sinn ein Vorzugsrecht an den Hypotheken hergestellt und ihre Pfandbriefe sind demgemäß hypothekarische Forderungen, für welche die Hypotheken nach den Grundsätzen des badischen Landrechts ordnungsmäßig und unter Berücksichtigung der mit dem Großh. Bad. Ministerium vereinbarten Formalitäten verpfändet werden. Die Pfandbrief-Inhaber haben ein Faustpfand an den zur Deckung der Pfandbriefe bestimmten Hypotheken. Alle für die Faustpfandsbestellung wesentlichen Requisite werden von der Bank erfüllt:

1) nicht die Rheinische Hypotheken-Bank, sondern die Pfandbrief-Inhaber, bezw. der Vertreter der Pfandbrief-Inhaber, sind im Besitze der Hypotheken.

Die Pfandbrief Inhaber haben einen gemeinsamen Vertreter. Dieser Vertreter ist in jedem Pfandbrief genannt, durch die Annahme des Pfandbriefs wird die Vollmacht ertheilt. Das Rechtsverhältniß der Pfandbrief-Inhaber zur Bank wird durch den Wortlaut des Pfandbriefs festgestellt, denn die Pfandbriefe sind Inhaber-Papiere; die Inhaber- (und Ordre-) Papiere bilden die moderne Scriptur-Obligation, für welche der Satz gilt: litteris contrahitur obligatio.

Dem Vertreter der Pfandbrief-Inhaber übergibt die Bank die zur Deckung der Pfandbriefe bestimmten Hypotheken. Derselbe ist im ausschließlichen Besitz dieser Hypotheken; er ist der Faustpfandbewahrer.

2) Jedem einzelnen Hypothekenschuldner wird eröffnet, daß und wem die Hypothek zu Faustpfand bestellt worden ist. Jede einzelne Hypothek wird für die Gesammtheit der ausgegebenen Pfandbriefe zum Faustpfand bestellt.

Der derzeitige Faustpfandbewahrer und Vertreter der Pfandbrief-Inhaber ist der Großh. Badische Notar Trefzer in Mannheim.

Derselbe ist gleichzeitig in einer ganz anderen Function thätig. Er ist von Seiten des Großh Bad. Ministeriums mit der Controle darüber beauftragt, daß die Bank nur bis zur Höhe der vorhandenen Hypotheken Pfandbriefe ausgibt.

Nur in seiner Eigenschaft als Controleur über die Höhe der ausgegebenen Pfandbriefe und über die Beobachtung der Bestimmungen vom 5. Juli 1860, nicht aber in seiner Eigenschaft als Vertreter der Pfandbrief-Inhaber, steht der Großh. Notar Trefzer in einer Beziehung zum Großh. Badischen Ministerium.

Um Klarheit und Uebersichtlichkeit in unsere Beziehungen zu dem Faustpfandbewahrer und Controleur der Deckung für die Pfandbriefe zu bringen, haben wir eine geordnete Buchhaltung gegenseitig eingerichtet: er erkennt uns für die empfangenen Hypothekeninstrumente und belastet uns für die ausgegebenen Pfandbriefe, so daß in jedem Augenblicke festgestellt werden kann, wie viele Hypotheken er zur Deckung und wie viele Pfandbriefe wir zum Vertriebe haben. Auf jedem Pfandbriefe muß die Bescheinigung des Notar Trefzer stehen, daß für diesen Pfandbrief die Deckung gegeben worden ist. Für die zum Faustpfand gegebenen hypothekarischen Forderungen treten aber im Laufe der Zeit Veränderungen ein; manche

werden ganz zurückgezahlt, andere mindern sich durch Annuitäten- oder Ratenzahlungen. Alles dies ist aus dem Verfallbuch der Bank ersichtlich, welches ohnehin geführt werden muß, um die von Monat zu Monat zu erwartenden Einnahmen zu übersehen. Wir halten das Verfahren ein, daß wir für die im Laufe eines Monats zu erwartenden Einnahmen jeweils am Anfang des Monats bereits weitere Hypotheken in Versatz geben. So haben wir denn für die Regel bei unserem Faustpfandbewahrer einen Activsaldo und die Zahl der ausgegebenen Pfandbriefe bleibt um ein Geringes hinter der Summe zurück, welche in Hypotheken angelegt ist.

VII.

Die volkswirthschaftliche Function der Pfandbriefe.

Das Privatcapital entfremdet sich immer mehr dem Realcredit; die Zahl der Capitalisten, welche ihr Geld in Hypotheken anlegen, hat merklich abgenommen. Hierzu hat vor Allem wesentlich beigetragen die Ausbreitung der Speculation in Effecten über den Stand der Börsenmänner hinaus. Das Börsenpublikum rekrutirt sich heute aus allen Ständen und auch die ländliche Bevölkerung ist in den magischen Kreis der Börsenbewegung hineingezogen worden. Das Speculationsfieber ist endemisch geworden, selbst bis in die untersten Kreise. Die Privathypotheke bietet zu wenige innere Vorzüge, um die Concurrenz mit den Speculationswerthen zu bestehen. Der Privatcapitalist hat nicht mehr die Zeit, noch weniger die Neigung, um die Personal- und die von dem Darlehenssuchenden gebotenen Realgarantieen zu prüfen; er will nicht, wie dies leicht geschehen kann, mit einem säumigen und um Stundung bittenden Schuldner verkehren, noch sich um eine auf die Wahrung von Formalitäten hinweisende Gesetzgebung kümmern:

-- soll das Privatcapital eine solidere Richtung nehmen und der Vorwand wegfallen, daß es aus Mangel an bequemer hypothekarischer Anlage sich der Speculation zuwende, so kann dies nur dadurch geschehen, daß die Bankhypotheke an Stelle der Privathypotheke bei dem Capitalisten sich Eingang verschafft Sie ist eine hypothekarische Forderung, wenn sie unter Verpfändung der erworbenen Hypotheken ausgegeben wird, sie bietet eine größere Sicherheit als die Hypotheke, wie oben nachgewiesen, die Bank sorgt für die pünktliche Zinszahlung von Seiten der Hypothekenschuldner, sowie für die Erfüllung der durch die Gesetzgebung geforderten Formalitäten, sie enthebt den Pfandbrief-Inhaber der eingehenden Buchführung über seine Capitalien und sichert ihm die rechtzeitige Zinszahlung, indem den Pfandbriefen Zinscoupons beigefügt sind, und die Bank seine Schuldnerin wird. Die Pfandbriefe sind aber gleichzeitig ein Börsenpapier, sie werden demgemäß an der Börse notirt und haben einen Börsencours, zu dem sie zu jeder Zeit veräußerlich sind. Obwohl aber Börsenpapier, sind die Pfandbriefe doch kein Speculationspapier, sondern einzig und allein ein Anlagepapier.

Während die Pfandbriefe somit zur soliden Geldanlage wieder veranlassen, erschließen sie gleichzeitig die für den Realcredit immer spärlicher fließenden Quellen, denn das Geld, welches der Bank zuströmt, ist ja gerade dazu bestimmt, für die hypothekarische Anlage sofort wiederum verwendet zu werden. Und indem es diese Verwendung findet, werden gleichzeitig die Wünsche der Schuldner im erhöhten Maaße in Berücksichtigung gezogen.

Die Erkenntniß von der unvollkommenen Hilfe, welche die von Privaten gegebene Hypotheke dem Schuldner gewährt, breitet sich in immer weiteren Kreisen aus. Diese Hilfe ist unvollkommen, denn sie entzieht sich vor Allem dem geldsuchenden Grundbesitzer dann, wenn er sie am Nöthigsten braucht:

in der Zeit allgemeiner Geldnoth, der allgemeinen Bedrängniß erfolgt nicht selten die Kündigung der gegen Hypothek gewährten Capitalien und nicht immer bietet sich dann ein anderer Gläubiger für den durch die Kündigung mit dem Ruine bedrohten Grundbesitzer. Aber auch abgesehen von der Kündigung zur Unzeit, gewährt der kündbare Realcredit nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen dem Grundbesitzer eine wirksame Hilfe. Die Hilfe des nicht bankmäßig organisirten Realcredits ist aber auch deshalb unvollkommen, weil sie den modernen gesteigerten Anforderungen des Realcredits im vollen Maaße nicht nachkommen kann.

Die Ersparnisse der zum Erwerb von Hypotheken geneigten Privatcapitalisten, die Capitalien der Sparcassen und Stiftungen befriedigen nicht die Ansprüche des städtischen und ländlichen Grundbesitzes. Das Wort „Creditnoth", welches in Norddeutschland seit Jahren bekannt ist, hat auch in Süddeutschland das Bürgerrecht erlangt. Nur bei dem bankmäßig organisirten Realcredit schwindet diese Creditnoth, mit ihr die Wohnungsnoth in den größeren Städten. Durch die Unkündbarkeit der Darlehen, verbunden mit der Zwangsamortisation, wächst der Wohlstand und wird das Realcreditsystem ergänzt, welches durch Sparcassen und Stiftungen nur eine unvollkommene Stütze hat.

VIII.

Die Pfandbriefe eignen sich für die Anlegung von Mündelgeldern.

Erlaß des Großh. Bad. Ministeriums der Justiz vom 1. August 1872.
(Beilage IV. S. 44.)

Wir haben den Nachweis geführt:

1) Daß die Pfandbriefe hypothekarische Forderungen sind; man könnte diese hypothekarischen Forderungen füglich

im Gegensatz zu den Privathypotheken „Bankhypotheken" nennen.

2) Daß diese Bankhypotheken geradezu die bestqualificirten Hypotheken sind und zur soliden Geldanlage sich für den Privatcapitalisten noch mehr als die Hypotheken eignen, weil sie alle Vortheile und nicht die Nachtheile der Privathypotheken haben.

3) Daß die Bankhypotheken auch in ihrer volkswirthschaftlichen Bedeutung zu würdigen sind.

In Berücksichtigung aller dieser Erwägungen hat das Großh. Bad. Ministerium der Justiz durch Erlaß vom 1. August 1872 gestattet, daß die Mündelgelder in den Pfandbriefen der Bank angelegt werden dürfen. Die Zulassung der Pfandbriefe für Mündelgelder war nichts Anderes, als die folgerichtige Anwendung der Bestimmung, wornach die Mündelgelder in Hypotheken angelegt werden dürfen. Mit der Zulassung der Pfandbriefe für Mündelgelder hat man den Vormündern die Möglichkeit gegeben, gerade die besten Hypotheken für die Anlegung der Gelder auszuwählen, während ihnen vorher nur die Privathypotheken zugänglich waren.

Man hat aber auch die Verwaltung der betreffenden Gelder wesentlich vereinfacht, und vor Allem hat man einem allseitig gefühlten Bedürfniß, ja sogar einem Nothstand abgeholfen, denn durch die Existenz der Hypotheken-Bank wird die Gelegenheit zum Erwerbe guter Hypotheken für die Vormünder wesentlich erschwert. Die Hypotheken-Bank gewährt dem Schuldner die Unkündbarkeit seines Darlehens, die Möglichkeit zur Rückzahlung in Annuitäten oder Raten, und der Schuldner zieht es vor, mit der Bank zu contrahiren, von welcher er in allen seinen sonstigen privaten Verhältnissen bei pünktlicher Erfüllung der Vertragsbedingungen vollständig unabhängig ist, als mit dem Nachbar, Freunde oder Ortsangehörigen, mit welchem er täglich verkehrt. Daher wenden sich gerade die solidesten Darlehenssucher an die Bank und es geht ihr somit

eine beträchtliche Anzahl von guten Gesuchen zu, welche seither zur Erwerbung dem Vormunde sich bot. Und während die Gefahr sich vergrößert, daß die Vormünder Mangels einer größeren Auswahl zu nicht guten Anlagen hingedrängt werden, vermindert sich auf der anderen Seite durch die Amortisation von Staatspapieren die Zahl der seither vorhandenen soliden Anlagepapiere.

Alle diese Momente treten zu den obigen hinzu, um die Anlegung von Mündelgeldern in Pfandbriefen als eine nicht nur zweckmäßige und geeignete, sondern durch die Natur der Sache gebotene Maßregel erscheinen zu lassen.

Für die Mündel selbst erwächst durch die Anlegung ihrer Gelder in Pfandbriefen sogar insofern ein Vermögensvortheil, als für die zur Anlegung bestimmten Gelder keine Zinsen verloren gehen, denn diese Zinsen laufen von dem Tage des Bezugs der Pfandbriefe bis zu ihrem Verkauf.

Das Großh. Bad. Ministerium hat durch den Erlaß ferner nur dasselbe gethan, was in anderen Staaten bereits geschehen war; denn die Anlegung von Mündelgeldern in den Schuldscheinen der betr. Banken ist gestattet nach den Statuten der Berner Hypothekarcasse § 33, der Lausanner Hypothekar- und Amortisationscasse (Erlaß des Staatsraths an die Friedensgerichte vom 8. December 1860), der österreichischen Nationalbank, Abtheilung für Hypothekarcredit § 41, des landwirthschaftlichen Creditvereins im Königreich Sachsen § 78; viel weiter geht das österreichische Gesetz vom 2. Juli 1868, dessen Bestimmungen für die österreichische Hypotheken-Bank in Wien gelten, für die österreichische Bodencredit-Bank daselbst und für die Galizische Actien-Hypotheken-Bank; bereits früher wurden der bayerischen Hypotheken- und Wechselbank zu ihren zahlreichen besonderen Rechten durch Decret vom 23. März 1864 dasselbe Recht verliehen, und vor kurzer Zeit sind die Pfandbriefe der Nürnberger Bodencreditbank (Abtheilung der

Nürnberger Vereinsbank) zu Nürnberg, sowie der süddeutschen Bodencreditbank zu München für Anlegung von Mündelgeldern zugelassen worden.

Fragen wir schließlich, worin die Bedeutung eines solchen Erlasses besteht, wie er für die Rheinische Hypotheken-Bank und für die anderen genannten Bodencreditinstitute gegeben worden ist, so ist diese Bedeutung nicht darin zu finden, daß das Vertrauen zu den Pfandbriefen durch einen solchen Erlaß hervorgerufen wird; dieses Vertrauen soll nicht die Folge, sondern die Ursache und Quelle des Erlasses sein, das Vertrauen kann und soll nur durch die ganze Art der Organisation und des Geschäftsbetriebes in immer weiteren Kreisen lebendig werden.

Das Vertrauen zu dem Papier reicht aber nicht hin, um entsprechend dem fortschreitenden Erwerb von Hypotheken die Pfandbriefe zu begeben; vielmehr gilt es, diesem Papier zugleich einen regelmäßig vorhandenen Abnehmerkreis zu sichern und das Papier namentlich für diejenigen Capitalisten zugänglich zu machen, welche eine bequeme bestqualificirte hypothekarische Anlage suchen.

IX.

Welche Beziehungen können zwischen der Rheinischen Hypotheken-Bank und den Sparcassen hergestellt werden?

1) Die Sparcassen überweisen der Hypotheken-Bank diejenigen Hypothekengesuche, welche entweder, weil das Gesuch die nach den Statuten zu gewährende Summe übersteigt, oder weil derzeit kein Geld bei der Casse vorhanden ist, von der Casse nicht erledigt werden können.

Die Hypotheken-Bank wird ihrerseits solche Gesuche, von welchen sie annimmt, daß die Sparcassen in der Lage seien, denselben zu entsprechen, an die Sparcasse des betreffenden Ortes um so bereitwilliger überweisen, als der Bank dauernd eine große Anzahl von Darlehens-Gesuchen vorliegt.

2) Die Bank ist bereit, von den Sparcassen erworbene Hypotheken unter näher zu vereinbarenden Bedingungen in Cession zu übernehmen.

3) Sie ist auch bereit, Hypotheken der Sparcasse auf kurze Zeit zu beleihen, und berechnet dafür eine mäßige Provision.

4) Die Bank übernimmt disponible Gelder der Sparcassen in Depot und gewährt für dieselben einen nach den Kündigungsfristen verschiedenen Zins.

5) Disponible Gelder der Sparcassen können in Pfandbriefen der Bank angelegt werden.

6) Die Sparcassen sind vielfach in der Lage, Solchen, welche eine solide Capitalanlage wünschen, Rath zu ertheilen. In diesen Fällen dürfte die Empfehlung der Pfandbriefe der Rheinischen Hypotheken-Bank am Orte sein. Da die Pfandbriefe der Rheinischen Hypotheken-Bank aber thatsächlich nicht als ein Speculationspapier, sondern vielmehr als eine hypothekarische Anlage zu betrachten sind, so eignen sie sich auch vollständig zum Vertriebe durch Sparcassen. Denn die Sparcassen sollen ja wesentlich dazu beitragen, den Sinn für eine solide Anlegung der ersparten oder der für Andere (insbesondere für Mündel) zu verwaltenden Gelder zu pflegen, und dies kann nicht besser geschehen, als dadurch, daß man, sobald Gelder flüssig werden, ein solides Anlagepapier empfiehlt und sofort zu einem günstigen Cours offerirt.

X.

Welche Beziehungen können zwischen der Rheinischen Hypotheken-Bank und den Vorschuß-Vereinen hergestellt werden?

1) Die Vorschuß-Vereine sind zuweilen in der Lage Hypothekengesuche an die Hypotheken-Bank zu weisen.

2) Die Vorschuß-Vereine werden vielfach wie Banquiers von soliden Capitalisten wegen der Anlage kleinerer oder größerer Summen um Rath gefragt; sie stehen auch mit denjenigen Kreisen in Verbindung, welche eine hypothekarische Anlegung ihrer Gelder und namentlich auch der kleinern Ersparnisse wünschen. Solchen Capitalisten wird dann die Anlage der Gelder in Pfandbriefen der Rheinischen Hypotheken-Bank empfohlen werden können.

3) Die Vereine eignen sich somit zum geregelten Pfandbriefvertrieb. Sobald der Verein seine Kraft im commissionsweisen Vertrieb der Pfandbriefe erprobt hat, kann derselbe auch auf eigene Rechnung Pfandbriefe beziehen und er erhält hierfür dann einen noch günstigern Cours, als bei dem commissionsweisen Vertrieb. Gleichzeitig aber wird durch den Vertrieb eines solchen Papiers die Clientel des Vereins selbst auch für andere Geschäfte erweitert, und es werden gerade solche Kreise mit dem Verein in Verbindung gebracht, auf welche derselbe vorzugsweise reflectiren muß.



Beilagen.

I.

Gesetz,

die Ausstellung von Schuldverschreibungen auf den Inhaber betreffend.

Friedrich, von Gottes Gnaden Großherzog von Baden, Herzog von Zähringen.

Mit Zustimmung Unserer getreuen Stände haben Wir beschlossen und verordnen, wie folgt:

§ 1.

Schuldverschreibungen, wodurch sich der Aussteller zu einer Geldzahlung an jeden Inhaber verpflichtet, dürfen nur mit Staatsgenehmigung ausgestellt und in Umlauf gesetzt werden.

Handelszettel auf Inhaber (Satz 191 bis 193 des Handelsrechts) dürfen nicht mehr ausgegeben werden.

§ 2.

Die Staatsgenehmigung wird, sofern sie nicht durch ein besonderes Gesetz gegeben ist, durch das Ministerium des Innern ertheilt.

Das Ministerium des Innern wird sich zuvor mit den Ministerien der Justiz und der Finanzen in's Einvernehmen setzen.

§ 3.

Die Genehmigung der Staatsregierung wird unter Beifügung der sämmtlichen näheren Bestimmungen, unter welchen die Ausgabe der Schuldverschreibungen gestattet wird, durch das Regierungsblatt veröffentlicht.

Diese Veröffentlichung soll insbesondere enthalten:

1) den Gesammtbetrag der auszugebenden Papiere, die Größe der Antheile, in welche derselbe zerlegt werden soll, den Zinsfuß, die Formulare sämmtlicher auszufertigenden Urkunden (Obligationen, Zinsscheine, Talons, Loose und dgl.), die für Schuldverschreibungen zugesagten Sicherheiten;
2) den gewählten Wohnsitz des Ausstellers;
3) die Bestimmung über die Tilgungsweise der Schuld und über das dem einen oder andern Theil etwa eingeräumte Kündigungsrecht;
4) die Bezeichnung derjenigen Staatsbehörden oder Personen, bei welchen die auf das Schuldverhältniß und dessen Sicherheiten sich beziehenden Beweisurkunden hinterlegt sind;
5) die Bezeichnung derjenigen Staatsbehörde, welche mit der öffentlichen Beurkundung der einzelnen Schuldverschreibungen beauftragt ist.

§ 4.

Jede Schuldverschreibung wird die in § 3 bezeichneten Angaben enthalten.

Ihr wird die Beglaubigung derjenigen Staatsbehörde beigefügt, welche von dem Ministerium des Innern dazu beauftragt ist.

Neben der Beglaubigung soll ausdrücklich bemerkt werden, daß der Staat durch die ertheilte Genehmigung keine Gewährleistung des Schuldverhältnisses übernimmt.

Durch die Beglaubigung erhält jede Schuldverschreibung die Eigenschaft einer öffentlichen Urkunde.

§ 5.

Wer künftig Schuldverschreibungen auf Inhaber ohne Staatsgenehmigung ausstellt und in Umlauf bringt, wer die Vorschrift des § 4 oder die der Staatsgenehmigung beigefügten Bestimmungen verletzt, verfällt in eine Geldstrafe, welche mindestens 50 Gulden beträgt, und bis zum fünften Theile des Betrags der umlaufenden Papiere ansteigen kann.

Das Straferkenntniß steht in erster Instanz der Kreisregierung zu.

Dieselbe hat zugleich von Amtswegen den Aussteller zur Einlösung und Vernichtung der unrechtmäßig umlaufenden Papiere anzuhalten, oder die sonstigen Anordnungen zum Vollzuge der vorgeschriebenen Bestimmungen zu treffen.

§ 6.

Das Ministerium des Innern ist jederzeit berechtigt, Anordnungen zu treffen, um sich von der Erfüllung der Verbindlichkeiten des Ausstellers Ueberzeugung zu verschaffen.

§ 7.

Das Gesetz vom 14. Mai 1828 über die Verjährung und das Verfahren beim Verlust der von der Amortisationscasse auf Inhaber gestellten Staatspapiere (Regierungsblatt von 1828, Nr. VII, Ziff. XXII, S. 85) findet auch auf Inhaberpapiere, welche von Privaten ausgegeben werden, Anwendung.

Kürzere Fristen können nicht gesetzt werden.

§ 8.

Auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen, welche vor Verkündigung dieses Gesetzes ausgestellt sind, wird die fehlende Staatsgenehmigung nachgesehen.

Durch Regierungsverordnung können Maßregeln bestimmt werden, um den dermaligen Bestand dieser Schuldverschreibungen und die in § 3 bezeichneten Verhältnisse zu erheben.

Solche Schuldverschreibungen dürfen, wenn sie nach Maßgabe des Tilgungsplans an den Aussteller zurückgekehrt sind, bei Vermeidung der im § 5 gedrohten Strafen nicht mehr ausgegeben werden.

§ 9.

Schuldscheine, welche bestimmt sind, als Umlaufsmittel an der Stelle des Metallgeldes zu dienen (wie Papiergeld und Banknoten), können nur auf Grund eines Gesetzes ausgegeben werden.

Ihre unberechtigte Ausgabe unterliegt der Verfügung des § 5, doch kann die Strafe bis zum vollen Betrag der ausgegebenen Schuldscheine sich erhöhen.

Gegeben zu Karlsruhe in Unserem Staatsministerium den 5. Juni 1860.

Friedrich.

Stabel. A. Lamey. Vogelmann.

Auf Seiner Königlichen Hoheit höchsten Befehl:
Schunggart.

Serie X. Lit. A. №

PFAND-BRIEF

der

RHEINISCHEN HYPOTHEKEN-BANK

emittirt auf Grund des Erlasses des Grossh. Bad. Ministeriums des Innern vom 9. Januar 1872 No. 504

über

1000 Thaler = 1750 Gulden S. W. = 3750 Franken

verzinslich zu **5** Procent

rückzahlbar zum Nennwerth vom 1. Juni 1876 an innerhalb 36 Jahren durch Verloosung.

Gesichert durch das Vorzugsrecht der Pfandbrief-Inhaber an den zu Faustpfand gegebenen hypothekarischen Forderungen der Gesellschaft, durch das Actien-Capital und den nach § 28 der Statuten zu bildenden Reservefond.

Das Faustpfand erstreckt sich auf einen dem Werthbetrage der ausgegebenen Pfandbriefe mindestens gleichkommenden Betrag hypothekarisch gesicherter Forderungen und ist in der auf Seite 2 dieses Pfandbriefes angegebenen Weise gewahrt.

Die Rückzahlung des Schuldbetrages und die Auszahlung der Zinsen erfolgt bei unserer Casse, bei der „Rheinischen Creditbank" hier und deren Filialen, ferner in Frankfurt a. M., Stuttgart und Basel. (In Basel zum Tageskurse der Gulden S. W.)

Mannheim, den 1. Juni 1873.

RHEINISCHE HYPOTHEKEN-BANK.

Für den Aufsichtsrath: **Für die Direction:**

Eingetragen im Register X. Fol. ....

Mit 20 halbjährlichen Zins-Coupons vom 1. December 1873 bis 1. Juni 1883 und Talon.

Nähere Bestimmungen

unter welchen die Rheinische Hypotheken-Bank nach Massgabe des Erlasses Grossh. Bad. Ministeriums des Innern vom 9. Januar 1872 No. 504 ermächtigt ist, Pfandbriefe bis zum Betrage von 30,000,000 Mark = 10,000,000 Thaler auszugeben

§ 1.

Die Gesellschaft gibt in Höhe der ihr zustehenden hypothekarischen Forderungen und bis zum Höchstbetrag von Dreissig Millionen Mark verzinsliche Pfandbriefe aus. — Der Gesammtbetrag zerfällt in Stücke von 100, 200, 500, 1000 und 2000 Mark.

Von dem Werthbetrage der jeweils in Umlauf gesetzten Pfandbriefe darf nie mehr als ein Fünftel auf Stücke von dem angegebenen niedersten Betrage fallen.

Die Pfandbriefe lauten entweder auf den Namen oder auf den Inhaber und werden von einem Director und einem Mitgliede des Aufsichtsrathes unterzeichnet.

Sie sind entweder Seitens der Inhaber kündbar oder lauten, Seitens der Inhaber unkündbar, auf eine bestimmte oder auf eine durch Verloosung zu bestimmende Verfallzeit.

§ 2.

Die Gesellschaft bestellt zur Sicherung der aus den Pfandbriefen sich ergebenden Forderungsrechte den Pfandbrief-Inhabern ein gemeinsames Faustpfandrecht an einem Theile der ihr zustehenden statutengemäss erworbenen hypothekarischen Forderungen, dessen Werthbetrag demjenigen der im Umlaufe befindlichen Pfandbriefe mindestens gleichkommen muss.

§ 3.

Sie übergibt zu diesem Zwecke die als Faustpfand bestimmten Schuld- und Pfand-Urkunden oder sonstigen hypothekarisch gesicherten Forderungen einem der Notare des Amtsgerichts-Bezirkes Mannheim, welchen das Ministerium des Grossherzoglichen Hauses, der Justiz und des Auswärtigen hierfür bezeichnet und der dieselben im Namen der Pfandbrief-Inhaber in Verwahrung nimmt.

Ausserdem lässt die Gesellschaft über die Faustpfandbestellung die gesetzlich vorgeschriebene Urkunde ausstellen, sorgt dafür, dass dieselbe in das Faustpfandbuch eingetragen und den Schuldnern der verpfändeten Forderungen eröffnet, sowie dass darüber in den Unterpfandsbüchern, welche die Pfandeinträge für die zu Faustpfand gegebenen Schuldforderungen enthalten, Vormerkung gemacht werde, und lässt dem Notar als Faustpfandbewahrer die Nachweise hierüber wie auch die Faustpfand-Urkunde zustellen.

§ 4.

Das Faustpfandrecht erstreckt sich nicht auf die Zinsen der zu Faustpfand gegebenen hypothekarischen Forderungen.

§ 5.

Der Faustpfandbewahrer ist, wenn zu Faustpfand gegebene hypothekarische Forderungen zur Heimzahlung gekündigt werden, ermächtigt, unter Rückgabe der auf sie bezüglichen Urkunden an die Gesellschaft das Faustpfand für aufgehoben zu erklären und den Strich der dafür im Unterpfandsbuch gemachten Vormerkung zu bewilligen. Beides darf jedoch erst geschehen, wenn der Betrag, um welchen das Capital der zu Faustpfand gegebenen Forderungen durch die Heimzahlung sich mindert, sofort wieder durch die Uebergabe von aus dem Verkehr gezogenen Pfandbriefen ausgeglichen wird oder durch andere zu Faustpfand gegebene hypothekarische Forderungen der Gesellschaft ersetzt ist.

§ 6.

Theilweise Abzahlungen an den zu Faustpfand gegebenen hypothekarischen Forderungen dürfen an die Gesellschaft nur mit Zustimmung des Faustpfandbewahrers geleistet werden, welche dieser nur ertheilen kann, wenn für die dadurch sich ergebende Minderung des ganzen zu Faustpfand eingesetzten Capitals in der vorbezeichneten Weise Ersatz geleistet ist.

§ 7.

Der Faustpfandbewahrer wird sich von Zeit zu Zeit und mindestens einmal in jedem Monat aus den Büchern der Gesellschaft darüber verlässigen, ob von dieser den vorstehenden Bestimmungen genügt werde, und ob insbesondere nicht mehr Pfandbriefe ausgegeben seien, als dafür durch zu Faustpfand gegebene hypothekarische Forderungen Sicherheit gewährt ist.

§ 8.

Von der Gesammtsumme der ausgegebenen Pfandbriefe wird jährlich wenigstens ein halb Procent amortisirt. Die Amortisation beginnt spätestens mit dem Jahre 1876. In dem Verhältniss, in welchem Schuldverschreibungen des niedersten und solche von höheren Beträgen zur Ausgabe gelangen, findet auch die Amortisation von Stücken der einen und anderen Art statt. Die Verloosung der zur Rückzahlung bestimmten Pfandbriefe, welche Seitens des Inhabers unkündbar sind und auf eine durch Verloosung zu bestimmende Verfallzeit lauten, erfolgt mindestens einmal jährlich in öffentlicher Form.

§ 9.

Die Zinsen der jeweils auszugebenden Pfandbriefe dürfen nicht unter drei und nicht über fünf vom Hundert betragen. Sie verjähren zu Gunsten der Gesellschaft in fünf Jahren, vom 31. December des Jahres an gerechnet, in welchem sie fällig geworden sind.

§ 10.

Als Wohnsitz der Gesellschaft gilt Mannheim.

§ 11.

Bei dem Grossherzoglichen Amtsgerichte Mannheim sind die auf das Schuld-Verhältniss bezüglichen Beweis-Urkunden, nämlich:

1) die notarielle Urkunde über die Gründung der Actiengesellschaft Firma: **„Rheinische Hypotheken-Bank“** zu Mannheim, gefertigt am 2. November 1871, die notarielle Urkunde über die constituirende Generalversammlung vom 28. November 1871 und der Beleg für die Eintragung in's Handelsregister vom 15. December 1871, sowie
2) die Originalausfertigung des Erlasses Grossherzoglichen Ministeriums des Innern, womit der Rheinischen Hypotheken-Bank das Recht zur Ausgabe von Pfandbriefen, Zinscoupons und Talons auf den Inhaber verliehen wurde,

hinterlegt worden.

Durch Beschluss des Grossh. Bad. Ministeriums des Innern vom 6. Februar 1872 No. 2341 wurde die Rheinische Hypotheken-Bank ferner ermächtigt, bis zur Einführung des deutschen Münz-Gesetzes die Pfandbriefe uch in Stücken von 100, 200, 500 und 1000 Thalern auszugeben.

Durch weiteren Beschluss des Grossh. Ministeriums des Grossh. Hauses, der Justiz und des Auswärtigen st den Vormündern gestattet, die Capitalien der Mündel zum Erwerbe von Pfandbriefen der „Rheinischen Hypotheken-Bank“ in Mannheim zu verwenden. — Der Vormund ist jedoch verpflichtet, lie Pfandbriefe auf den Namen des Mündels einschreiben zu lassen.

Auf den Grund vorstehender Ermächtigung und mit Genehmigung des Grossh. Bad. Ministeriums des Innern mittirt die „Rheinische Hypotheken-Bank“ in Mannheim die zehnte Serie Pfandbriefe im Betrage von 00,000 Thalern, verzinslich zu 5%, halbjährlich zahlbar am 1. December und 1. Juni, und zwar

erie X. Lit.	**A à 1000**	Thaler	=	**1750**	Gulden	=	**3750**	Franken in Stücken von No. 1—150.
„ „ „	**B à 500**	„	=	**875**	„	=	**1875**	„ „ „ „ „ 1—400.
„ „ „	**C à 200**	„	=	**350**	„	=	**750**	„ „ „ „ „ 1—400.
„ „ „	**D à 100**	„	=	**175**	„	=	**375**	„ „ „ „ „ 1—700.

Die Pfandbriefe lauten auf den Inhaber, können aber auf Namen gestellt werden. Das Anlehen ist von Seiten er Gläubiger unkündbar, von Seiten der Bank bis zum 1. Juni 1876. Das Capital wird vom 1. Juni 1876 an durch ihrliche öffentliche Verloosung längstens innerhalb 36 Jahren amortisirt. Die erste Verloosung findet am 1. Juni 876 statt. Das Resultat wird in den durch die Statuten bestimmten Blättern bekannt gemacht. Die Rückzahlung er verloosten Pfandbriefe erfolgt sechs Monate nach jeder Verloosung. Mit diesem Zeitpunkt hört die Verzinsung er einzulösenden Pfandbriefe auf.

Der unterzeichnete, von Grossherzoglichem Ministerium des Innern durch Verfügung vom 9. Januar 1872 o. 504 in Gemässheit des Gesetzes vom 5. Juli 1860, die Ausstellung von Schuldverschreibungen auf den Inhaber etreffend (Regierungsblatt No. XXX.), beauftragte Notar beglaubigt hiermit Vorstehendes, mit dem Anfügen, dass er Staat durch die ertheilte Genehmigung keine Gewährleistung des Schuldverhältnisses übernimmt.

Mannheim, den 4. Juni 1873.

Einschreibungen und Umschreibungen

können nur durch die Rheinische Hypotheken-Bank gültig bewirkt werden.

Pfandbriefe für Mündel müssen nach gesetzlicher Vorschrift auf den Namen eingeschrieben werden; zu einer nachfolgenden Umschreibung auf Namen oder Inhaber ist obervormundliche Genehmigung von Seiten des Vormundes nachzuweisen.

Eingetragen auf den Namen

Mannheim, den ....ten .... 18......

Eingetragen auf den Namen

Mannheim, den ten 18

Eingetragen auf den Namen

Mannheim, den ten 18

Eingetragen auf den Namen

Mannheim, den ten .... 18......

III.

Instruction

für die Anlage von Mündelgeldern.

§ 7.

Die Capitalien des Mündels hat der Vormund

1) zum Ankauf von Grundstücken zu verwenden, oder
2) gegen gerichtliche Pfandverschreibung mit doppeltem Unterpfande verzinslich auszuleihen, oder
3) — wenn es an Gelegenheit zu den unter 1 und 2 bezeichneten Anlagen fehlt — in Großherzoglich Badischen Staatsschuldscheinen (Rentenscheinen und Partial-Obligationen) oder verzinslich bei Waisen- und Sparcassen anzulegen, wenn diese von der betreffenden Gemeinde gewährleistet sind.

Der Vormund ist verpflichtet, die Staatsschuldscheine auf den Namen des Mündels einschreiben zu lassen (Verordnung Großherzoglichen Finanzministeriums vom 2. Januar 1863 — Centralverordnungsblatt Nr. 1). Der Aufsichtsbehörde bleibt überlassen, ihre Genehmigung zur Aufhebung der Einschreibung vorzubehalten.

Fallen dem Mündel durch Erbschaft oder Schenkung auf Inhaber gestellte Werthpapiere an, so hat der Vormund mit dem Waisenrichter zu berathen, ob diese Vermögenstheile in eine den obigen Vorschriften entsprechende Anlage umzuwandeln oder in der bisherigen Beschaffenheit zu erhalten sind.

IV.

Verordnung.

Die Anlegung von Mündelgeldern betreffend.

Den Vormündern wird gestattet, die Capitalien der Mündel dann, wenn es an Gelegenheit zu den unter Ziffer 1 und 2 des § 7 der Vormünderinstruction vom 6. August 1864 bezeichneten Anlagen fehlt, auch zum Erwerbe von **Pfandbriefen** der **Rheinischen Hypotheken-Bank in Mannheim** zu verwenden.

Der Vormund ist verpflichtet, die Pfandbriefe auf den Namen des Mündels einschreiben zu lassen und der Aufsichtsbehörde bleibt überlassen, ihre Genehmigung zur Aufhebung der Einschreibung vorzubehalten.

Karlsruhe, den 1. August 1872.

Großherzogliches Ministerium des Großherzoglichen Hauses, der Justiz und des Auswärtigen.

von Freydorf.

Vdt. Kratt.

V.

Geschäfts-Reglement.

§ 1.

Die Gesellschaft gewährt hypothekarische Darlehen auf solche Grundstücke, die einen dauernden und sicheren Ertrag geben. Verpfändungen von Bauplätzen, Werkplätzen u. s. w. unterliegen der Beurtheilung im einzelnen Falle. Nachhypotheken sind für die Regel ausgeschlossen.

§ 2.

Bei der Feststellung des Darlehens-Betrages wird die Bank den individuellen Umständen des einzelnen Falles besonders Rechnung tragen. Sie wird vor Allem auf die Persönlichkeit des Darlehenssuchenden achten, nicht minder den Verkaufswerth (und Pachtwerth) des Grundstückes oder seine Ertragsfähigkeit prüfen.

Die Bank behält sich vor, vor Bewilligung eines Darlehens an Ort und Stelle die besonderen Verhältnisse, namentlich den Anschlag der Güter nöthigenfalls durch Sachverständige prüfen zu lassen. Die Kosten einer solchen Prüfung hat der Anlehenssuchende zu tragen.

§ 3.

In Bezug auf den Betrag des Darlehens ist zu unterscheiden:

a. Bei ländlichen Liegenschaften soll für die Regel der Schätzungswerth der Pfandobjecte den doppelten Betrag des Darlehens erreichen.

b. Bei Gebäulichkeiten — so weit dieselben überhaupt beliehen werden dürfen — (siehe § 4) ist der Taxationswerth maßgebend in der Weise, daß 3/5 derselben in der Regel bewilligt werden. Die Darlehenssumme soll jedoch die Brandversicherungssumme zusammengenommen mit dem Taxationswerthe des Bauplatzes nicht übersteigen.

§ 4.

Gebäulichkeiten werden in der Regel nur in Städten als Unterpfand angenommen.

Zu den Gebäulichkeiten, auf welche die Bestimmungen dieses und des vorhergehenden Paragraphen Anwendung finden, sind nicht zu zählen: größere gewerbliche Etablissements. Die Bewilligung der auf dieselben gestützten Darlehensgesuche richtet sich nach den besonderen Verhältnissen.

§ 5.

Werden auf dem Lande Gebäulichkeiten im Verein mit Gütern zum Unterpfand gegeben, so soll die Gütersicherheit in der Regel nicht unter 2/3 der gesammten Sicherheit betragen.

Als Güter werden nur Grundstücke behandelt, welche landwirthschaftlichen Zwecken dienen (Aecker, Wiesen, Gärten, Weinberge u s. w.). Bei Waldungen wird in der Regel nur der Bodenwerth berechnet.

§ 6.

Alle verpfändeten Baulichkeiten müssen in einer die Gesellschaft befriedigenden Weise gegen Feuersgefahr versichert sein

In den Darlehensvertrag ist aufzunehmen, daß die Rechte des Schuldners gegenüber der Versicherungs-Gesellschaft eventuell der Bank zustehen.

§ 7.

Wird das Darlehen bewilligt, so erhält der Darlehens-suchende hievon Nachricht, worauf er die nach dem Pfand-gesetze seines Landes nothwendigen Schritte sofort zu thun hat.

§ 8.

Wenn auf den Grundstücken ältere Pfandrechte bestehen, so sind die Darlehen in erster Linie zur Tilgung derselben zu verwenden.

§ 9.

Die Gesellschaft zahlt die Darlehen in baarem Gelde. Darlehen unter fl. 500 werden nicht bewilligt.

§ 10.

Die Darlehen, welche die Gesellschaft gewährt, sind entweder:

a. unkündbar durch Annuitäten, oder
b. kündbar in ungetrennter Summe, beziehungsweise in Raten rückzahlbar.

§ 11.

Die kündbaren Darlehen werden entweder auf bestimmte Zeit, oder unter Festsetzung einer Kündigungsfrist gewährt. In der Regel soll die Frist für die Rückzahlung 10 Jahre, und für die Kündigung 6 Monate nicht übersteigen.

§ 12.

Die Annuität wird baar bezahlt. Sie besteht aus:

a. den Zinsen,
b. der Amortisationsquote, und
c. je nach Umständen einem jährlichen Verwaltungskosten-Beitrage.

Die Zinsen werden ohne Rücksicht auf die allmälige Amortisation des Darlehens bis zur Tilgung desselben unvermindert bezahlt; der auf den amortisirten Betrag fallende Theil der Zinsen wird gleichfalls zur Amortisation verwendet.

§ 13.

Alle Zahlungen sind auf dem Comptoir der „Rheinischen Hypotheken-Bank“ zu Mannheim, oder an den von der Gesellschaft zu bezeichnenden Stellen zu leisten.

§ 14.

Die Jahresrenten (Annuitäten) können auf 10 bis 40 Jahre festgesetzt werden.

§ 15.

Als Jahresrententermin ist jeweils der erste Tag eines Monats anzunehmen; wenn der Tag des Beginns der Verzinslichkeit der Schuld mit dem Rententermine nicht zusammenfällt, wird der Zwischenzins besonders verrechnet.

§ 16.

Bei den Annuitäten hat der Schuldner, sobald die fünfte Jahresrente verfallen ist, das Recht, die ganze noch rückständige Forderung zu bezahlen, oder auch Abschlagszahlungen zu leisten, welche aber wenigstens den Betrag einer Jahresrente erreichen müssen. In dem einen wie in dem andern Falle kann aber die Rückzahlung nur auf den Jahresrententermin und nach vorausgegangener Vereinbarung erfolgen.

§ 17.

Unterbricht der Schuldner die regelmäßigen Zahlungen durch Rückzahlung des ganzen noch rückständigen Capitals, oder durch Abschlagszahlungen, so wird mit ihm nach der der Rentenberechnung zu Grunde gelegten Scala abgerechnet.

Wird nur eine Abschlagszahlung geleistet, so wird für den Rest, welcher auf eine mit 10 theilbare Zahl von Gulden festzusetzen ist, eine neue Annuität bestimmt, die in doppelter Weise, je nach der Wahl des Schuldners, festgesetzt werden kann:

a. indem derselbe die seitherige Annuität in unverändertem Betrage fortentrichtet und deshalb seine Restschuld in kürzerer Zeit, als der ursprüngliche Vertrag festsetzte, tilgt;

b. indem derselbe die Dauer des ursprünglichen Vertrages einhalten will, und also eine geringere jährliche Zahlung leistet.

§ 18.

Der Amortisationsconto der Darlehensnehmer enthält die Gutschrift für:

a. die jährliche Amortisationsquote,

b. den Zinsenüberschuß,

c. die etwaigen weiteren Abzahlungen.

Die Amortisationsconten sind unter fortlaufenden Nummern zu führen, und wird jedem Darlehensnehmer der Stand seines Conto's beim jährlichen Rechnungsschluß mitgetheilt.

§ 19.

Wenn der Schuldner mit der Entrichtung einer Rente im Rückstande bleibt, oder die von ihm gekündigte Rückzahlung des ganzen noch rückständigen Capitals oder die gekündigte Abschlagszahlung nicht auf den Kündigungstermin leistet, so hat derselbe von der Summe, mit deren Zahlung er sich im Rückstande befindet, 6 % Verzugszinsen zu entrichten.

§ 20.

Die Bank hat das Recht, zu jeder Zeit vom Zustande der verpfändeten Objecte Einsicht zu nehmen, oder durch einen Bevollmächtigten Einsicht nehmen zu lassen.

§ 21.

Die Bank hat das Recht, in nachstehenden Fällen die Rückbezahlung der noch unverfallenen Capitalschuld sofort, und ohne daß es einer Verzugssetzung bedarf, zu verlangen:

a. wenn die vom Schuldner vertragsmäßig zu leistenden Zahlungen nicht innerhalb 3 Monaten nach dem Fälligkeitstermin geleistet worden sind;

b. wenn die Rechtsgültigkeit oder der Rang der bestellten Hypotheke bestritten wird;

c. wenn der verpfändete Grundbesitz oder ein Theil desselben zur Sequestration oder Subhastation gebracht, oder auch nur ein hierauf bezügliches Verfahren eingeleitet wird;

d. wenn der Schuldner in Concurs verfällt oder außergerichtlich die Zahlungen einstellt;

e. wenn der Werth der Pfandobjecte sich so vermindert hat, daß selbst nach Abzug der gemachten Capitalabzahlungen für den Forderungsrest keine den ursprünglichen Darlehensbedingungen entsprechende Sicherheit mehr besteht;

f. wenn an die Stelle des bisherigen Schuldners ein Anderer eintreten soll, wenn insbesondere bei Erbtheilungen und anderen Rechtsgeschäften die neuen Schuldner die Sammthaftbarkeit nicht übernehmen, oder wenn die Pfandobjecte u. s. w. vertheilt werden;

g wenn verpfändete Gebäude nicht mehr in einer befriedigenden Weise gegen Feuersgefahr versichert sind.

§ 22.

Anträge auf Genehmigung von Darlehen kann die Gesellschaft ohne Angabe von Gründen zurückweisen.

Mannheim, im Januar 1872.

VI.

Darlehens-Verträge

werden mit Rücksicht auf zu erbauende Häuser unter folgenden allgemeinen Bedingungen abgeschlossen.

§ 1.

Es ist ein Voranschlag nebst Bauplan vorzulegen.

§ 2.

Zunächst kann ein Darlehen nur auf die Hälfte des muthmaßlichen späteren Taxationswerthes zugesagt werden.

§ 3.

Die Auszahlung der gewährten Summe kann in Raten geschehen und zwar:

a Die erste Rate wird frühestens nach Fertigstellung des ersten Stockes geleistet, und soll den Werth des Bauplatzes nicht übersteigen.

b. die zweite Rate wird frühestens nach Fertigstellung des zweiten Stockes geleistet und soll nicht erheblich sein.

c. die dritte und stärkste Rate wird geleistet, wenn die amtliche Schätzung und die Einschätzung zur Feuerversicherung vorliegt; diese Rate wird entsprechend gekürzt, sofern die amtliche Schätzung hinter der bei Bewilligung des Darlehens auf Grund des Voranschlages angegebenen muthmaßlichen Schätzung zurückbleibt.

§ 4.

Vor Auszahlung der letzten Rate ist das Gutachten eines von der Bank zu bezeichnenden Sachverständigen über die Solidität des Baues einzureichen, und nur wenn dieses Gutachten günstig ausfällt, wird die letzte Rate gezahlt. Im andern Falle kann das Capital von Seiten der Bank gekündigt werden und ist nach einem Vierteljahre zurück zu zahlen.

§ 5.

Sofern das Darlehen auf Annuität genommen wird, beginnt die Annuitäten-Zahlung mit der letzten Ratenzahlung; bis zur letzten Ratenzahlung ist das Darlehen zu dem jeweiligen Zinsfuß zu verzinsen.

§ 6.

Der Bank ist ein Termin zu bezeichnen, bis zu welchem längstens die letzte Rate bezogen, d. h. also, das Haus fertig gestellt ist. Ist bis zu diesem Termine das Haus nicht fertig gestellt, so hat die Bank das Recht, die geleisteten Ratenzahlungen zu kündigen.

§ 7.

Darlehensverträge mit Rücksicht auf zu erbauende Häuser werden für die Regel nur dann abgeschlossen, wenn die betreffenden Bauten in größeren Städten aufgeführt werden sollen.

VII.

Beleihungsbedingungen

für gewerbliche Etablissements.

§ 1.

Die Bewilligung der auf gewerbliche Etablissements gestützten Darlehensgesuche richtet sich nach den besonderen Verhältnissen.

§ 2.

Vor der Bewilligung holt die Bank in der Regel das Gutachten eines von ihr hierzu im einzelnen Falle ernannten Sachverständigen ein.

§ 3.

Die hierfür entstehenden Kosten hat der Darlehenssuchende in einem für den einzelnen Fall annähernd festzustellenden Betrag vorzuschießen.

§ 4.

Durch die Uebernahme der Prüfung und den Empfang der Prüfungsgebühren übernimmt die Bank nicht die Verpflichtung, auch das Darlehen zu gewähren.

§ 5.

Auf gewerbliche Etablissements werden in der Regel nur unkündbare Darlehen bewilligt.

§ 6.

Die einmalige Abschlußprovision richtet sich nach der Lage des Geldmarktes.

§ 7.

Für das Capital und die periodisch zu leistenden Zahlungen wird die erste Stelle im Hypothekenbuche beansprucht.

Nachhypotheken sind für die Regel ausgeschlossen.

§ 8.

Die Darlehen werden in baarem Gelde ausbezahlt.

§ 9.

Statt eines unkündbaren, kann auch ein kündbares Darlehen mit Rückzahlung in Raten bewilligt werden.

§ 10.

Die Darlehen werden auf gewerbliche Etablissements in der Regel zur Hälfte des Schätzungswerthes gegeben. Die Darlehenssumme soll jedoch die Brand-Versicherungssumme zusammengenommen mit dem Taxationswerthe nicht übersteigen.

§ 11.

Für die Schätzung kommt in Betracht.

a. der Grund und Boden,
b. die Gebäulichkeiten in dem Werthe, den sie auch abgesehen von ihrer gegenwärtigen Bestimmung haben.

§ 12.

Sämmtliche für den Betrieb des betreffenden Gewerbes nothwendigen besonderen Einrichtungen (Maschinen, Mühleneinrichtungen u. s. w.) werden zwar mitverpfändet, sind aber bei der Feststellung des Schätzungswerthes und der Beleihungssumme nicht zu berücksichtigen.

VIII.

Aufsichtsrath:

Altoberbürgermeister **L. Achenbach** .	Delegirter	Mannheim.
Graf **Friedr. von Berlichingen** . .		Carlsruhe.
Freiherr **Franz von Bodman** . .		Bodman.
Geh. Rath Professor Dr. **Bluntschli** .		Heidelberg.
Dr. **Eugen Buhl**		Deidesheim.
Carl Eckhard		Mannheim.
S. Hartogensis		Mannheim.
Dr. **G. Herth**		Heidelberg.
Dr. **August Hohenemser**		Mannheim.
Friedr. Lauer jr.	Delegirter	Mannheim.
Moritz Lenel		Mannheim.
Graf **Friedr. von Oberndorff** . . .		Neckarhausen.
M. Pflüger		Lörrach.
Carl Reiss	Delegirter	Mannheim.
Freiherr **Ludw. Rüdt von Collenberg** .		Bödigheim.
Ferdinand Scipio		Mannheim.
Dr. **K. Steiner**		Stuttgart.
Georg von Weisweiller		Frankfurt a/M.

Direction:

Dr. jur. **Felix Hecht.**
Casimir Walter.



Inhalts-Verzeichniß.

Beilagen.







